

Déclaration préalable

Obtenir un prêt immobilier

Mis à jour le 30 mai 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Un prêt immobilier classique est proposé par un établissement bancaire au ménage qui souhaite effectuer une opération immobilière. Ce type de prêt peut être utilisé notamment pour l'achat d'un logement ou d'un terrain.

Offre de prêt

Objet

Un prêt immobilier est proposé par un établissement bancaire afin de réaliser une opération immobilière. Ce type de prêt permet de financer notamment :

- l'acquisition d'un logement et la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement ;
- la construction d'un logement ;
- l'acquisition de parts de sociétés immobilières.

Les formules proposées par les établissements prêteurs sont différentes et prennent en compte les revenus de l'emprunteur.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : un crédit accordé pour financer exclusivement des dépenses de réparation, amélioration ou entretien d'un immeuble d'habitation est considéré comme un crédit à la consommation (particuliers) lorsqu'il n'est pas garanti par une hypothèque (particuliers) ou une autre sûreté comparable.

Durée

La durée est variable, généralement négociée entre l'emprunteur et le prêteur. Ainsi, la durée moyenne d'un prêt est de 20 à 25 ans mais peut parfois aller jusqu'à 30 ou 35 ans.

Montant

Il n'existe de montant maximum. Toutefois, la valeur du prêt dépend généralement du montant des ressources de l'emprunteur.

Taux

Le taux d'intérêt est défini par le prêteur. Il peut s'agir :

- d'un taux fixe, qui ne changera pas pendant la durée du prêt ;
- d'un taux variable, qui progresse au fil du temps ou en fonction d'un indice (par exemple : le taux interbancaire de la zone euro).

Les établissements prêteurs ont des taux différents. Vous êtes donc libre de comparer ces taux.

Image not found
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : même si le taux de votre prêt est fixe, il est généralement possible de renégocier le prêt (particuliers) en cours pour obtenir de meilleures conditions.

Conditions et garanties

Garanties

Le prêteur peut exiger des garanties pour le prêt.

Il peut ainsi vous réclamer :

- un cautionnement bancaire (particuliers),
- une hypothèque du bien (particuliers).

Assurance

Le prêteur peut exiger une assurance (particuliers).

Cependant, **il ne peut pas vous imposer** le choix de l'assureur. Vous pouvez choisir vous-même qui va vous assurer dans les conditions prévues par le prêteur.

L'assurance du prêt peut concerner notamment le décès et l'invalidité (particuliers) ou la perte d'emploi (particuliers).

Domiciliation bancaire

Le prêteur peut exiger l'ouverture d'un compte dans son établissement pour accorder le prêt.

Il peut également demander que vos revenus d'activité y soient domiciliés. En revanche, il ne peut pas vous l'imposer. Cependant, le prêteur peut vous accorder, si vous le faites, une contrepartie individualisée.

Obligations du prêteur

Information de l'emprunteur

Avant de vous faire une offre, le prêteur doit vous informer des conséquences de la prise d'un emprunt, notamment sur les risques de surendettement.

Vérification de la solvabilité de l'emprunteur

Le prêteur doit évaluer votre solvabilité. Pour cela, le prêteur s'appuie sur notamment les informations relatives à vos dépenses, votre épargne, vos dettes et vos revenus.

Image not found

A savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le prêteur a l'obligation de consulter le fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) (particuliers) avant de vous accorder le crédit.

Mentions obligatoires sur l'offre de prêt

Le prêteur vous adresse gratuitement par écrit une offre ainsi qu'à vos éventuelles cautions. Cette offre est accompagnée de la fiche d'information standardisée européenne (Fise) (particuliers).

* **Cas 1** : Prêt à taux fixe

Sur l'offre de prêt, sont mentionnés notamment :

- l'identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution ;
- la nature du prêt (prêt conventionné (particuliers), prêt à taux zéro (particuliers) ou prêt bancaire traditionnel par exemple) ;
- l'objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison) ;
- la date à laquelle les fonds seront disponibles ;
- le montant du crédit, son coût total et son taux ;
- les garanties exigées ;
- les conditions de transfert du prêt à une autre personne ;
- l'information que l'emprunteur peut souscrire une assurance (particuliers) auprès de l'assureur de son choix ;
- un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts.

Si le prêteur propose une assurance :

- il doit joindre une notice d'information présentant les modalités de celle-ci ;
- il ne peut pas modifier sans l'accord de l'emprunteur les risques garantis, le tarif de l'assurance ou les modalités de sa mise en jeu.

* **Cas 2** : Prêt à taux variable ou révisable

Sur l'offre de prêt, sont mentionnés notamment :

- l'identité du prêteur, de l'emprunteur et éventuellement de la caution ;
- la nature du prêt (prêt conventionné (particuliers), prêt à taux zéro (particuliers) ou prêt bancaire traditionnel par exemple) ;
- l'objet du prêt (achat d'un appartement neuf ou ancien, construction d'une maison) ;
-

la date à laquelle les fonds seront disponibles ;

- un document d'information (à caractère indicatif) contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit ;
- le montant du crédit, son coût total et son taux ;
- les garanties exigées ;
- les conditions de transfert du prêt à une autre personne ;
- l'information que l'emprunteur peut souscrire une assurance (particuliers) auprès de l'assureur de son choix ;
- une notice vous présentant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt.



Attention : toute modification des conditions d'obtention d'un prêt à taux d'intérêt fixe (montant ou taux du crédit) donne lieu à la remise d'une nouvelle offre préalable.

Si le prêteur propose une assurance :

- il doit joindre une notice d'information présentant les modalités de celle-ci ;
- il ne peut pas modifier sans l'accord de l'emprunteur les risques garantis, le tarif de l'assurance ou les modalités de sa mise en jeu.

Acceptation et débloqué des fonds

Durée de validité de l'offre

Le prêteur doit maintenir les conditions de son offre de prêt pendant une durée minimale de 30 Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre, y compris les jours fériés ou chômés. (particuliers) (à partir du moment où vous la recevez).

Délai minimal de réflexion

Pour être valable, l'offre doit être acceptée au terme d'un délai de réflexion.

Ce délai est de 10 Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre, y compris les jours fériés ou chômés. (particuliers) et débute le lendemain du jour de la réception de l'offre. Vous pouvez donc retourner l'offre à votre prêteur dès le 11^e jour par courrier daté et signé.

Par exemple : si vous recevez une offre de prêt le 1^{er} février, vous ne pourrez l'accepter qu'à partir du 12 février.

Jusqu'à acceptation de l'offre, vous ne devrez recevoir aucun versement du prêteur.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : vous pouvez accepter l'offre par un autre moyen que le courrier postal de nature à rendre certaine la date de l'acceptation (courrier électronique par exemple) si vous en avez convenu ainsi avec votre prêteur.

Déblocage des fonds

Aucun versement ne peut être réalisé avant la fin du délai de réflexion.

Quand l'opération se déroule avec l'intervention d'un notaire, les fonds sont généralement débloqués au jour de la signature de l'acte devant celui-ci.

S'il s'agit de financer des travaux, les fonds sont débloqués par la banque en une ou plusieurs fois selon le calendrier prévu dans l'offre.

S'il s'agit de financer une construction ou un achat sur plan, un calendrier peut être négocié avec le constructeur et les fonds sont débloqués selon celui-ci.

Remboursement

Une fois le prêt mis en place, les remboursements de celui-ci s'opèrent selon le tableau de financement que vous avez reçu. Un remboursement par anticipation (particuliers) est également possible.

Pour en savoir plus

- [Site de la Commission des clauses abusives](#) - Information pratique - Commission des clauses abusives

Services et formulaires en ligne

-

Fiche d'information standardisée européenne (Fise)

- Lettre type

- **Échéancier d'un prêt**

- Module de calcul

Où s'adresser ?

Assurance Banque Épargne Info Service

Informations sur les démarches et les relations contractuelles dans le domaine de l'assurance, de la banque et de l'épargne

Par téléphone

0 811 901 801

Du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Numéro violet ou majoré : coût d'un appel vers un numéro fixe + service payant, depuis un téléphone fixe ou mobile

Pour connaître le tarif, écoutez le message en début d'appel

Par courrier

ABE Info Service

61 rue Taitbout

75436 Paris Cedex 09

Par messagerie

Via le [formulaire de contact](#)

Références

- Code de la consommation : article L311-1 - Opération de crédit : définition
- Code de la consommation : articles L312-1 à L312-4 - Champ d'application du crédit à la consommation
- Code de la consommation : article L313-1 - Champ d'application du crédit immobilier
- Code de la consommation : articles L313-8 à L313-10 - Information de l'emprunteur
- Code de la consommation : articles R313-4 à R313-7 - Fiche d'information standardisée européenne
- Code de la consommation : articles L313-16 à L313-19 - Solvabilité de l'emprunteur
- Code de la consommation : articles L313-24 à L313-39 - Formation du contrat
- Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45 - Contrat de crédit



***Mairie
de Nargis***

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F16123>